Case
FRC
1631

# CARACTERES
## ET
# EFFETS

*Du Bail à Domaine congéable, en Bretagne.*

THE NEWBERRY LIBRARY
CHICAGO

# CARACTERES ET EFFETS

## *Du Bail à Domaine congéable, en Bretagne.*

PROPOSER à l'Aſſemblée Nationale d'autoriſer le rembourſement des Domaines congéables, c'eſt lui demander de dépouiller de leurs fonds les Propriétaires, pour les tranſporter à leurs Colons ou Fermiers.

Les Auteurs de cet étrange ſyſtême ne ſe diſſimulent pas qu'ils attaquent évidemment les droits de la propriété ; ils en ont même fait indiſcrètement l'aveu (1) : mais ils ſe flattent de faire illuſion, en couvrant leur intérêt perſonnel du voile de l'intérêt public. Ils dénoncent cette

(1) Obſervations ſur une Brochure qui a pour titre : *Réflexions ſur les Domaines congéables en Bretagne*, pag. 13.

espèce de biens comme comprise dans la proscription du régime féodal.

Dissipons ces erreurs : il s'agit de défendre les droits de plusieurs milliers de familles de la Bretagne. C'est la cause d'une foule de *Propriétaires de tous états & de toutes conditions*, dans une grande Province ; c'est celle de l'agriculture elle-même qu'il faut soutenir.

## DÉFINITION.

On appelle, en général, Bail à convenant, ou à Domaine congéable :

(1) « Un contrat synallagmatique, par lequel » le Propriétaire d'un fonds, en s'en retenant la » propriété, transporte & aliène les édifices & » superfices, & cède précairement, & pour un » tems limité, la jouissance de ce fonds, moyen- » nant un certain fermage annuel, avec faculté » perpétuelle au Bailleur de congédier le Preneur » après l'expiration du bail, en lui remboursant » préalablement les améliorations qui compren- » nent les édifices & les superfices ».

Le fermage à payer par le Colon peut augmenter à chaque renouvellement de bail ; ou si quelquefois il n'est pas augmenté, c'est parce que

---

(1) Question sur les Domaines congéables en Bretagne, page 1.

le Propriétaire foncier reçoit alors un pot-de-vin, auquel on donne le nom de *commiſſion*.

Il eſt de l'eſſence de ce contrat de réunir trois caractères :

1°. La retenue du fonds par le Propriétaire (1).

2°. Le tranſport & l'aliénation des édifices & ſuperfices ſeulement au Colon (2).

3°. La faculté réſervée au Propriétaire de rentrer dans la jouiſſance de ſon Domaine, en rembourſant au Colon le prix des édifices & des améliorations (3).

L'uſage de ce bail remonte à l'époque la plus reculée ; & les monumens les moins ſuſpects (4) nous apprennent que la Bretagne doit à cette inſtitution, les défrichemens & tous les travaux qui l'ont fertiliſée.

Il n'en eſt pas en effet de plus capable d'encourager le Laboureur & d'exciter ſon induſtrie.

---

(1) *Indiſtinctè certè ſcitum eſt nullo caſu dominium ab concedente abſcedere. . . . . , nullum jus reale transferunt & in dominio concedentis manent.* D'Argentré, art. 199.

(2) *Facit ut ſuperficies propria ſit accipientis* Ibid.

(3) *Sic ut poſt tempus cogi poſſit accipiens migrare, non antè tamen quàm refuſis impenſis ædificorum & ameliorationum quas fecit pro perpetua rei utilitate.* D'Argentré, *ibid*

(4) Supplément à l'uſance de Broerec. Cout. de Bret. par la Bigotiere, art. 541.

S'il plante, il augmente la valeur du fonds, & il ne peut être congédié, ſans que cette valeur nouvelle lui ſoit rembourſée.

S'il défriche, tout ce que ſes peines ajoutent de prix à l'héritage, lui appartient; & le Foncier ne peut reprendre ſon Domaine qu'après le lui avoir payé.

Enfin, la jouiſſance du fruit de ſes entrepriſes, n'eſt pas, comme celle des autres Fermiers, bornée à la durée de ſon bail. Il jouit, & s'il eſt congédié après ſon bail, il a la conſolation d'emporter avec lui le prix de tout ce dont il a enrichi l'héritage qu'il a cultivé.

Auroit-on pu croire qu'on dût un jour ſolliciter l'abolition d'un contrat dont il ſeroit à deſirer que l'uſage pût ſe propager dans toute la France ?

Telle eſt cependant la demande de quelques Colons, qui voudroient envahir la propriété du fonds, en rembourſant un fermage que le paiement de la commiſſion ou du pot-de-vin a rendu très-modique, & qui ne donneroit pas au Propriétaire le quart de la valeur de ſon héritage; prétention ~~auſſi remplie d'injuſtice que d'atrocité.~~

Pour y parvenir, on préſente le bail à Domaine congéable, tantôt comme une eſpèce de Fiefs dont le régime eſt proſcrit, tantôt comme un Féage dont le rachat eſt permis, tantôt comme

vicieux dans ſon eſſence, tantôt enfin comme oppreſſeur & deſtructeur de l'agriculture.

Fixons les idées ſur chacun de ces objets, en montrant d'abord ce qu'il eſt, & en démontrant enſuite qu'il n'eſt Fief, ni Féage, ni Bail à rente.

## PREMIÈRE PARTIE.

### *Le Bail à Domaine congéable eſt un véritable BAIL A FERME.*

Diſons-le hardiment, le Bail à convenant ou à Domaine congéable, n'eſt qu'un BAIL & un véritable BAIL A FERME. Les termes des uſemens, les ouvrages des Juriſconſultes de la Bretagne, les caractères de ce Bail, tout atteſte cette vérité.

1. Tous les uſemens ſe ſervent de l'expreſſion *Bail* ou *Baillée* (1). Ils diſtinguent entre le Foncier & le Colon, qui n'a que la jouiſſance toujours limitée de la ſuperficie : l'uſement de Cornouailles l'appelle FERME (2).

2. Tous les Auteurs lui donnent le nom de *Bail*, & appellent indifféremment du nom de *Domanier* ou de *Colon*, celui que le Propriétaire charge de cultiver ſon héritage pendant le tems du *Bail*.

---

(1) Broerec. 2, & tous les autres.
(2) Cornouailles, art. 3.

3. Il réunit tous les caractères du Bail à ferme.

1°. C'est un BAIL A FERME ; car il ne donne que la faculté d'exploiter & de cultiver un héritage pendant un tems limité.

2°. C'est un BAIL A FERME ; car il assure au Propriétaire le revenu du fonds par le travail du Colon.

3°. C'est un BAIL A FERME ; car il donne le droit d'expulser le Colon, après l'expiration du Bail.

4°. C'est un BAIL A FERME ; car il laisse au Foncier l'espérance d'augmenter son revenu à chaque renouvellement de Bail.

5°. C'est un terrein donné A FERME ; car l'héritage baillé à convenant, conserve sa nature & sa qualité, parce qu'il n'y a point de changement dans la propriété.

6°. C'est un BAIL A FERME ; car il ne donne ouverture à aucuns droits de mutation, parce qu'il n'opère ni mutation, ni aliénation.

7°. Le Colon, parce qu'il n'est que *FERMIER*, ne peut abatire les arbres ; ils sont une partie du fonds.

8°. Enfin, c'est un BAIL A FERME ; car sa durée est bornée, & le Propriétaire est le maître de changer de Convenancier, parce qu'on est libre, dans toute la France, de changer de Fermier, après l'expiration du Bail.

Voilà tous les caractères propres & distinctifs du BAIL A FERME. Un contrat qui les réunit tous, est-il autre chose qu'un BAIL A FERME ? Peut-il recevoir une autre qualification ?

Autoriser les Colons à racheter leurs fermages dans les Domaines congéables, ce feroit évidemment mettre tous les Fermiers à la place des Propriétaires, & leur en transporter tous les droits.

Or, quelle propriété mérite plus d'être respectée ?

1°. Le Domanier ou Colon n'a de droit qu'aux superfices & aux droits réparatoires, dont il ne perd jamais la valeur.

2°. Le Domanier a consenti à sortir du Domaine lorsqu'il feroit congédié, parce qu'il s'est assuré qu'alors toutes ses améliorations lui seroient remboursées, & il n'éprouve aucun préjudice réel. Sera-t-il plus juste de chasser de son fonds le Propriétaire qui se l'est toujours expressément réservé ?

3°. Les bois, qui sont nécessairement partie du fonds, n'entrent point dans le Bail fait au Domanier. Or, de quel droit ce Colon, sans titre, sans prétexte même pour les acquérir, en dépouillera-t-il le Foncier, pour en devenir seul le maître, & gratuitement, puisque le Bail à convenant ne lui en a même pas transmis la jouissance, & que le fermage est entièrement étranger

à cet objet important, qui eſt ſouvent d'une valeur immenſe ?

4°. Que ſera-ce, ſi l'on ſe rappelle que la plus grande partie des Domaines congéables ne doivent que de très-modiques fermages, quoique les fonds ſoient d'un grand prix, parce que, lors de la rénovation des Baux, le Colon a payé des droits de commiſſion conſidérables ? Quelle proportion alors entre le revenu réel & ce que le Fermier paie chaque année ? Or, tel eſt l'uſage de preſque toute la Bretagne.

Ce feroit donc envahir toutes les propriétés, n'en laiſſer aux Propriétaires qu'une très-foible partie, & tranſporter toutes leurs richeſſes aux Colons.

Il n'y auroit pas en France un ſeul Propriétaire auquel ſon Fermier ne pût enlever ſon héritage.

Toute autre idée du Domaine congéable feroit une erreur.

Prouvons actuellement qu'il n'a aucun rapport avec les autres eſpèces de conventions auxquelles on a voulu le comparer.

## SECONDE PARTIE.

*Le Bail à convenant n'eſt pas une tenure féodale.*

Comment le Bail à Domaine congéable feroit-il un Fief ?

Il ne tranſmet aucune propriété du fonds, écrivoit, il y a deux ſiècles, d'Argentré (1), le plus célèbre Juriſconſulte de la Bretagne : ce n'eſt pas même un titre de propriété : le fonds conſerve la qualité qu'il a toujours eue dans les mains du Propriétaire.

C'eſt une maxime, en Bretagne, que le Convenant n'*eſt, ni peut être eſtimé Fief* (2), *parce que nulle Seigneurie directe ni utile ne paſſe au Convenancier, qui eſt un ſimple Colon.*

Il y auroit, liſons-nous dans Hevin (3), de l'implication que le même héritage fût en même-tems poſſédé en Fief & à Domaine congéable.

*Dans les Baux convenanciers*, ajoute le même Auteur (4), *ſi le Colon jouit plus de neuf ans, ce n'eſt que par tacite reconduction.* Et pourquoi ? c'eſt parce que ce n'eſt qu'un Bail à ferme.

Il n'y a perſonne qui ne ſaiſiſſe les différences que l'eſſence de ce Bail établit entre ce contrat & la tenure féodale. En voici quelques traits.

---

(1) *Hic contractus nullum Dominium in accipientem transfert. . . . . Ex titulo non accipit tranſlativo Dominii.* D'Argentré, art. 199.

(2) Frain, t. 2, pag. 693.

(3) Hevin, Conſul. 71.

(4) *Id.* Conſult. 76. Cout. de Bretagne par la Bigotiere, art. 541.

*Première différence.*

Le Seigneur féodal tranſmettoit le Domaine utile & la propriété du fonds.

Le Propriétaire foncier ne cède que la ſuperficie ; il n'aliène aucun Domaine quelconque. La retenue du fonds eſt un des caractères eſſentiels du Bail à Domaine congéable (1).

*Seconde différence.*

La conceſſion féodale eſt toujours faite à perpétuité.

Le Bail à convenant eſt pour un tems limité, & il eſt toujours au pouvoir du Propriétaire foncier d'évincer le Colon, après l'expiration du Bail (2).

*Troiſième différence.*

La mutation de propriété d'un Fief donne ouverture aux droits féodaux.

Le Bail à convenant n'a jamais donné ouverture à aucuns droits, parce qu'il n'y a point de mutation : c'eſt un Bail à ferme (3).

---

(1) *Qui conceſſit, rei Dominus fuit, & nunc eſt.* D'Argentré, *Tractatus de Laudimiis.*

(2) *Sic ut poſt tempus cogi poſſit accipiens migrare.* D'Argentré, art. 299.

(3) *Non accipit ex titulo tranſlativo Dominii.* D'Argentré.

### *Quatrième différence.*

Le Vaſſal devoit la foi, l'hommage & les ſervices militaires.

Le Colon domanier n'a jamais été ſoumis à aucun de ces devoirs ; c'eſt un Fermier.

### *Cinquième différence.*

La redevance à laquelle le Vaſſal étoit ſoumis, en ſigne de la ſupériorité féodale, ne pouvoit jamais varier.

Au contraire, à l'expiration du Bail, le Foncier peut augmenter le fermage ou le revenu du convenant, ou recevoir des droits de commiſſion.

### *Sixième différence.*

Le Seigneur & le Vaſſal étoient unis par les liens de la fidélité ; cette fidélité formoit l'eſſence du Fief ; elle en étoit la pierre de touche : *feudum in fidelitate conſiſtit* (1). Il n'y a jamais eu de relations ſemblables entre le Foncier & le Colon, parce qu'il n'eſt qu'un Fermier (2).

---

(1) *Mol. de feudis*, art. 1.

(2) *Per hoc non introducitur inter eum & accipientem ulla obligatio feudalis ;* nulle obéiſſance, nulle ſubjection féodale. *Ibid.* D'Argentré.

*Septième différence.*

La qualité féodale ne s'appliquoit qu'à des immeubles.

Au contraire, les ſuperfices & les édifices tranſportés au Colon, ſont toujours conſidérés comme purement mobiliers à l'égard du Foncier.

*Huitième différence.*

Pour donner à titre de Fief, il falloit en poſſéder un ſoi-même.

Il ſuffit d'être Propriétaire d'un héritage pour le donner à Domaine congéable, comme pour le donner à ferme. Plus des deux tiers des Propriétaires fonciers de la Bretagne n'ont jamais poſſédé de Fiefs.

Qui pourroit, après toutes ces différences caractériſtiques, trouver encore ici l'ombre ou l'apparence de la féodalité ? Elles en ſont toutes excluſives.

Que ſignifient donc les expreſſions de *Fief anomal* (1), *hétéroclite*, ou *bâtard*, dont quelques Auteurs ſe ſont ſervis (2) ; ſinon que le Domaine

---

(1) C'eſt-à-dire un Fief qui n'a pas de nom, & qui n'eſt pas Fief.

(2) D'Argentré & Frain n'ont jamais employé ces expreſſions.

congéable est d'une nature différente du Fief, qu'il est soumis à des règles toutes différentes, & qu'IL N'EST PAS UN FIEF, mais un BAIL (1)?

## TROISIÈME PARTIE.

### *Le Bail à Domaine congéable n'est pas un féage.*

Toutes les différences qu'on vient de rapporter, s'appliquent également au contrat de féage; mais il y en a une particulière.

### *Différence.*

Il n'étoit pas permis à celui qui afféageoit les terres de son Domaine propre, de prendre plus de cent des deniers d'entrée par journal; s'il en prenoit davantage, il y avoit lieu à tous les droits auxquels la mutation par vente donne ouverture (2).

Au contraire, les deniers d'entrée, ou le droit de commission dans le Bail congéable, n'ont

(1) Quoique nous regardions, en Bretagne, le Domaine congéable comme un Fief anomal, dans la vérité, il n'est qu'un BAIL pour un tems, avec la faculté de congédier, & il ne constitue ni féodalité, ni lien de foi. *Principes du Droit François*, par Poulain du Parc, t. 2, p. 114.

(2) Coutume de Bretagne, art. 359.

jamais été fixés, parce que c'eſt un Bail à ferme; il n'y a point de mutation, & la retenue du fonds, dans la main du Foncier, eſt de l'eſſence du contrat.

## QUATRIÈME PARTIE.

*Le Bail à convenant n'eſt pas un Bail à rente foncière.*

Un bail à ferme n'eſt pas un bail à rente foncière. Tel eſt le principe des différences multipliées qui diſtinguent le Bail à convenant du Bail à rente.

*Première différence.*

Le Bail à rente eſt perpétuel par ſa nature.
Le Bail à convenant eſt limité à ſix, neuf, ou dix-huit ans, comme tout Bail à ferme.

*Deuxième différence.*

Le Bail à rente produit un revenu toujours égal.
Celui du Bail de convenant eſt ſuſceptible d'augmentation à chaque renouvellement de Bail.

*Troiſième différence.*

Le Bail à rente ne permet pas au Bailleur de

rentrer dans l'héritage, tant que le preneur acquitte la rente.

Le Bail à convenant ne transfère aucune propriété du fonds; c'eſt un Bail à ferme.

*Quatrième différence.*

Le Preneur à rente foncière a le droit de faire conſtruire tels édifices qu'il juge à propos.

Le Colon, au contraire, n'en peut faire de nouveaux, ſans l'agrément du Foncier (1), autrement il feroit le maître de le ruiner entièrement, parce que celui-ci doit rembourſer au Colon qu'il congédie, le prix de tous les édifices.

*Cinquième différence.*

La rente foncière ſe preſcrit par trente ans.

La preſtation du Convenant eſt impreſcriptible; le Convenancier eſt un Fermier, il n'a qu'une poſſeſſion précaire.

*Sixième différence.*

Les rentes foncières pouvoient être ſtipulées rachetables.

---

(1) *Ne ſit in poteſtate Coloni Domini conditionem onerare gravioribus impenſis quàm quas ferre poſſet, quòd enim volente Domino ædificatur, reſtitui debet, migranti Colono, cum melioramentis, eo manu prætio.* D'Argentré, *Tract. de Laudimiis*,

Le fermage du Convenant n'eſt pas & ne peut être ſuſceptible de rachat, parce que c'eſt une ferme; c'eſt le produit, & non pas une charge du fonds.

Quelle nouvelle force toutes ces différences du Bail à Domaine congéable avec le fief, le féage & le Bail à rente, ne donnent-elles pas au principe qui ne permet d'y voir qu'un Bail à ferme infiniment favorable à l'agriculture ! Elles en rendent plus ſenſibles les véritables caractères. C'eſt une vérité portée juſqu'à la démonſtration.

Mais ſuivons nos adverſaires juſques dans leurs écarts.

## Réponse aux objections.

### I.

*C'eſt un acte ſynallagmatique.*

On a prétendu que le Bail à convenant n'avoit pas tous les caractères de réciprocité néceſſaires pour le rendre ſynallagmatique. Erreur évidente.

Il renferme un concours d'engagemens reſpectifs, quoiqu'ils ſoient néceſſairement différens : de-là part du Domanier ou Colon, obligation de payer le fermage convenu, de remplir les charges impoſées par le Bail, de ne point faire de conſtructions nouvelles, ſans l'aveu du propriétaire :

priétaire : de la part du Propriétaire ou Foncier ; obligation de laisser jouir le Colon pendant le temps du Bail, de ne point le laisser troubler pendant sa jouissance, enfin de lui rembourser, s'il le congédie, le prix de ses édifices & droits réparatoires.

Or il suffit, pour rendre un contrat synallagmatique, qu'il contienne des engagemens de part & d'autre, quoiqu'ils ne soient pas & qu'ils ne puissent point être les mêmes des deux côtés. Tous les contrats en offrent des preuves : en voici quelques exemples des plus frappans.

1°. Le contrat de vente avec faculté de réméré, donne au vendeur le droit d'annuller la vente, & ce droit n'est point accordé à l'acquéreur.

2°. Le Bail à rente rachetable, le contrat de constitution donnent au preneur ou au débiteur une faculté particulière de faire cesser la rente à volonté par le remboursement.

3°. L'engagement des biens du Domaine laissoit toujours le droit d'expulser l'Engagiste, en lui remboursant la finance de l'engagement, mais sans lui rendre le prix de ses améliorations.

4°. L'Antichrèse qui donne au créancier le droit de jouir du gage que lui abandonne le débiteur, réserve toujours à celui-ci le droit de rentrer, par le paiement de sa dette, en possession

de ſon gage, quoique le créancier ne puiſſe plus l'exiger.

5°. Un Bourgeois de Paris peut expulſer ſon locataire, même pendant la durée de ſon Bail, lorſqu'il veut occuper lui-même ſa maiſon: le locataire n'a point la faculté de rompre le Bail.

6°. Enfin les Baux à ferme ou à loyer portent ſouvent la clauſe qu'ils feront pour trois, ſix, ou neuf ans, à la volonté de l'une des parties, ſans que l'autre ait, à cet égard, la faculté de s'expliquer.

Il n'a jamais été élevé de doutes ſur la légitimité d'aucunes de ces conventions. Le Bail à convenant eſt également à l'abri de toute critique.

## I I.

### *Examen des Similitudes opposées.*

On a prétendu (1) qu'il y avoit quelques ſimilitudes entre le Bail à Domaine congéable & les Fiefs & Féages. Mais les efforts même qu'on a faits pour établir ces ſimilitudes, ne ſervent qu'à mieux faire connoître les diſſemblances. Il ſuffit preſque de les préſenter pour y répondre.

---

(1) Obſervations ſur une Brochure intitulée: *Réflexions ſur les Domaines congéables en Bretagne.*

*Première Similitude.*

« La prefcription n'a pas lieu entre le Do-
» maine (1) & le Seigneur foncier pour le fonds,
» ni pour les charges convenancières; de même
» la prefcription n'a pas lieu entre le Seigneur
» & le Vaffal ».

*RÉPONSE.*

L'Engagifte, le Fermier, le Locataire, le Dépofitaire, l'Ufufruitier, tous Poffeffeurs précaires, en un mot, ne peuvent prefcrire : leurs titres s'y oppofent. Ils ne pofsèdent pas *pro fuo*. Dira-t-on qu'ils pofsèdent des Fiefs? La reffemblance eft ridicule.

Entre le Seigneur féodal & le Vaffal, les liens de la fidélité formoient obftacle à la prefcription. C'eft la caufe de la poffeffion précaire qui y réfifte fans ceffe entre le Foncier & le Colon, ou Domanier (2). *Ex titulo non accipit tranflativo Dominii. . . . . Ex hoc titulo nullis fæculis poffet Congediarius prefcribere adversùs Dominum* (3).

---

(1) Obfervations fur une Brochure intitulée : *Réflexions fur les Domaines congéables en Bretagne*, page 8.

(2) D'Argentré, art. 299.

(3) *Id.* art. 266.

*Seconde Similitude.*

« Il n'y avoit point de terre ſans Seigneur en
» Bretagne (1). Toute terre étoit donc préſumée
» tenue en Fief : le franc-aleu n'y eſt pas admis.
» De même tous les biens ſont préſumés tenus à
» titre de Domaine congéable dans le territoire
» régi par les uſemens locaux ».

*RÉPONSE.*

Il ne réſulte pas de-là que le Bail à convenant ſoit un Fief ni un Féage. La ſeule conſéquence juſte, eſt que les uſemens locaux font préſumer que la propriété des fonds appartient aux Seigneurs féodaux ; mais cette conſéquence eſt détruite par les preuves qu'il y a des milliers de Propriétaires fonciers, ſans Fiefs ni Féages.

*Troiſième Similitude.*

« Le premier détachement des ſuperfices du
» fonds (2) donne au Seigneur foncier, qui a un
» moulin, le droit de ſuite de moulin ſur ſon nou-
» veau Domaine, & cela de plein droit, indé-
» pendamment d'aucune convention.

---

(1) Obſervations, &c. p. 9.
(2) *Id.* p. 9.

*RÉPONSE.*

La Similitude n'exiſte pas.

Ce n'étoit ni par l'effet du Domaine congéable, ni par le premier détachement des ſuperfices, que le Seigneur foncier pouvoit avoir un droit de ſuite ſur ſes Domaniers ou Colons. Ils ne pouvoient y être ſoumis que comme demeurant dans ſa Seigneurie (1).

Les Juriſconſultes les plus inſtruits du droit de la Bretagne (2), obſervent que « les uſemens » qui parlent du droit de ſuite de moulin, ne » donnoient réellement ni Fief, ni Juriſdiction » au Seigneur qui n'en avoit pas ; qu'ils ne fai- » ſoient qu'autoriſer celui qui avoit Fief & Juriſ- » diction à exercer ſur ſes Domaniers les mêmes » droits de ſuite de Cour & de moulin qu'il avoit » ſur ſes vaſſaux, pourvu que les Convenans » fuſſent du Domaine de ſa Seigneurie ».

Les termes des uſemens de Tréguier & Goello jettent encore plus de lumière ſur ce point. « Le » Propriétaire, y eſt-il dit (3), qui a des Conve- » nanciers ſous l'étendue de ſon Fief, & dans

(1) Acte de notoriété du Barreau de Rennes, du 12 Février 1763 ; Journal du Palais de Bretagne, t. 2, p. 783.

(2) Journal du Palais de Bretagne, t. 2, p. 422.

(3) *Ibid.*

» la banlieue de son moulin, les peut obliger de » suivre sa Cour & son moulin : mais s'ils sont » Etagers & Domaniers dans le Fief d'un autre » Seigneur, ils suivront son moulin, & plaideront » par sa Cour : car il n'est pas besoin d'avoir Fief » & Jurisdiction pour avoir des Convenanciers » congéables, comme plusieurs croient fausse- » ment ; il suffit d'avoir terre & maison à la » campagne, soit noble ou roturière (1) ».

*Quatrième Similitude.*

« Le Seigneur foncier qui a une terre fieffée » avec droit de Justice, exerce la Justice sur son » Domanier, comme sur son autre Vassal de » Fief (2) ».

*RÉPONSE.*

Le droit de Justice ne tient pas à la qualité de Domanier ; & si les Domaniers y sont sujets, ce n'est que comme *habitans dans la Seigneurie.* L'usance de Cornouailles exige cette condition (3). L'exercice de la Justice n'est donc pas un attribut de la propriété du fonds.

---

(1) Voy. Hevin, Consult. 70.

(2) Observations, p. 10.

(3) « Les Domaniers sont obligés de suivre la Cour de leur Seigneur, s'il a Jurisdiction contentieuse ». *Art. 17.*

L'uſance de Broerec le dit formellement. « Le » Seigneur foncier n'a pas, en vertu de ce ſeul » titre de convenant, de Juriſdiction ni de Juſtice » civile ou criminelle ſur ſon Domanier, ni droit » de le contraindre à ſuivre ſa Juſtice ».

Et pourquoi cela ? C'eſt parce qu'il y a des milliers de Propriétaires fonciers qui n'ont point de Juſtice ; leurs Domaniers ou Colons ſont ſoumis à la Juſtice d'autres Seigneurs.

C'eſt en effet un principe inconteſtable (1), « que le Propriétaire d'un heritage ſans principe » de Fief, ne peut acquérir ſur ſon Domanier la » juriſdiction, qui eſt, en Bretagne, toujours » dépendante du Fief ».

*Cinquième Similitude.*

On la fait réſulter (2) de ce que le Vaſſal devoit un aveu, & de ce que le Colon doit un acte *récognitoire.*

Mais cet article ne préſente que des traits de diſſemblance.

1. L'aveu du Vaſſal avoit pour objet de faire connoître au Seigneur feodal les droits, l'étendue, la conſiſtance du Fief, & le nombre des arrière Fiefs, & des cenſives. L'acte récognitoire

(1) *Inſtitut. conven.* t. 1, p. 176.
(2) Obſervations, p. 10.

a pour but d'inſtruire le Foncier de l'état des ſuperfices, afin qu'il ne ſoit pas tenu de rembourſer au Domanier, plus de bâtimens qu'il n'y a conſenti.

2. L'aveu étoit dû à chaque mutation de Vaſſal (1). Le Domanier doit fournir l'acte récognitoire à chaque mutation du Propriétaire foncier (2).

3. La Coutume de Bretagne prononçoit une amende de 60 ſ. contre les aveux qui n'étoient pas fidèles (3) : le Domanier n'eſt jamais expoſé à aucune amende, parce que, dit Hévin (4), on ne peut étendre les attributs de Fief & de l'obéiſſance féodale aux BAUX A FERME, & aux emphytéoſes.

*Sixième Similitude.*

Le Vaſſal qui vouloit ſe libérer des droits féodaux (5), étoit obligé de faire le déguerpiſſement de ſes héritages : le Domanier, lorſqu'il n'eſt pas congédié à la fin de ſa *baillée* (6), n'a point d'autre reſſource que de déguerpir ſa tenue.

---

(1) Cout. de Bret. art. 36.

(2) Uſance de Cornouailles, part. 17. Uſance de Tréguier, art. 10.

(3) Cout. de Bretagne, art. 664.

(4) Queſt. féod. 314.

(5) Obſervations, &c. p. 10.

(6) *Baillée* eſt un terme ſynonyme de *Bail.*

*Réponse.*

Cette obligation ne convient pas feulement aux tenemens féodaux : il en eft de même d'une rente foncière. Ainfi elle ne prouve rien à l'égard du Domaine congéable.

Mais il y a un contrafte fenfible entre la condition du Rentier, celle du Vaffal & celle du Domanier.

Les premiers doivent remettre l'héritage tel qu'ils l'ont reçu : ils font refponfables des dégradations.

Le Domanier ou Colon, au contraire, peut ne point améliorer l'héritage ; il peut le laiffer dégrader, il peut laiffer tomber en ruine les bâtimens, même les démolir, s'il veut ; & lors du déguerpiffement, le Foncier eft fans action contre lui. D'où vient une différence fi étonnante ? Le contrat du Bail à convenant en donne la raifon. Ces fuperfices font au Domanier, il les a payés en entrant : il fuffit qu'en fortant il laiffe la place & le fonds (1).

Enfin le déguerpiffement n'eft pas la feule manière dont un Domanier puiffe quitter un Domaine congéable. S'il l'a amélioré, il peut céder, vendre, tranfporter fes droits, les hypothéquer,

---

(1) *Inft. conv.* t. 2, p. 22.

S'il l'a laiſſé dégrader, il ne peut ſe plaindre; mais il trouvera encore des cultivateurs plus induſtrieux, jaloux de ſe mettre à ſa place, & prêts à lui acheter le droit de faire des améliorations dont ils ſavent qu'ils ne perdront jamais le prix.

La ſimilitude qu'on a prétendu trouver entre le Bail à convenant & le féage, n'eſt pas mieux choiſie.

*Septième Similitude.*

Il eſt, dit-on, de maxime que le Seigneur féodal ne pouvoit réafféager que roturiérement les héritages rentrés dans ſa main: de même le Seigneur foncier, après le premier détachement des ſuperfices du fonds, ne pouvoit afféager les fonds que roturiérement.

Cette objection ne peut être faite que par une profonde ignorance de l'hiſtoire de la Bretagne, ou par une mauvaiſe foi affectée.

Tous les Bretons ſavent que l'établiſſement des fouages ne remonte pas au-delà de quatre cens ans (1).

C'eſt une ſorte de taille ou de taxe réelle, à laquelle les biens roturiers furent ſeuls aſſujettis par les Ducs de Bretagne. Les fonds nobles en furent exemptés, parce que ceux qui les poſſédoient, devoient & faiſoient le ſervice militaire.

(1) *Intrà ducentos annos inventa capitatio.* D'Argentré, art. 299. Cet Auteur eſt mort en 1590.

L'impoſition générale des fouages ne varioit point : elle étoit la même chaque année : mais la diminution conſidérable des feux, ſuite funeſte des guerres qui déſolèrent cette province juſqu'au mariage d'Anne de Bretagne, accabla du poids de cet impôt ceux qui en demeurèrent chargés : ils en étoient écraſés.

On ſentit la néceſſité d'arrêter ces abus : il fut d'abord établi que, lorſqu'un héritage déjà afféagé rentreroit dans la main du Seigneur féodal, il ne pourroit l'afféager que roturiérement : ainſi l'on conſerva le nombre des héritages ſoumis aux fouages.

Les mêmes motifs ont fait créer, dans cette Province, une preſcription de 40 ans en faveur du fouage : tout héritage ſur lequel il avoit été perçu pendant 40 ans, fut cenſé y avoir toujours été ſoumis.

Dans des temps récens, l'uſage s'eſt établi d'aſſujettir aux fouages, les Fermiers ou Colons, lorſque les Propriétaires n'avoient pas d'hommes de Fief, quoique les champs qu'ils cultivoient en fuſſent exempts, puiſqu'ils étoient toujours en la poſſeſſion des Nobles, & les Seigneurs y ont conſenti (1).

(1) L'exemption dont jouiſſoient les Fermiers & les Domaniers ſubſiſtoit encore du tems de d'Argentré ; car

La prétention d'aſſujettir les Domaniers aux fouages, eſt une ſuite de cet uſage; mais elle a été rejettée, lorſque les fonciers ont voulu maintenir leur exemption. Deux Arrêts, l'un du 23 Mai 173[illegible], en faveur du Général de Lanriec; l'autre du 3 Août 1734, au profit de la Dame de la Morandais, ont confirmé l'exemption des Domaines congéables (1), parce que la culture du Colon ne change pas la qualité originaire & véritable de l'héritage.

Si cependant, par la tolérance des Seigneurs, un grand nombre de convenans ont été aſſujettis aux fouages, il faut toujours en revenir au principe, & diſtinguer entre les Domaines congéables qui font partie d'un Fief, & ceux qui n'en font pas partie.

Quant aux premiers, la conceſſion à Domaine congéable n'a pu leur imprimer aucune qualité de roture. L'impoſition a pour ſeul principe la poſſeſſion pendant 40 ans, qui acquiert irrévocablement les fouages ſur les biens nobles.

A l'égard des ſeconds, ils feroient ſoumis

---

il s'exprime ainſi en parlant du Domaine congéable: *adeò ut non magis focarium debeat, quàm quodvis Domini prædium pagano locatum, quòd jure noſtro nullum ſolvit.* Art. 299.

(1) Inſtitutions conven. t. 1, p. 113.

aux fouages ; comme fonds roturiers , quand même ils feroient cultivés par les propriétaires fonciers.

L'exemption ou le paiement des fouages font donc un objet entiérement étranger à la nature du Bail à convenant.

Ainfi s'évanouiffent toutes ces fimiltitudes chimériques, accumulées pour en impofer à ceux qui ne connoiffent pas la nature du Bail à Domaine congéable. Ce n'eft ni un Féage, ni un Fief, ni un Bail à rente, ce n'eft qu'un BAIL A FERME, auquel la loi facrée de la propriété défend de porter atteinte.

*UTILITÉ DU BAIL A DOMAINE CONGÉABLE.*

Depuis douze cens ans, cet établiffement fubfifte dans la Bretagne ; cette Province lui doit fes défrichemens & la richeffe de fes productions ; & il feroit digne de toute la protection des loix, quand même fon utilité ne feroit pas atteftée par une longue fuite de fiècles.

Combien d'avantages en effet, ne procure-t-il pas aux Colons !

1°. Ils n'ont point de fonds à acheter, & ils font toujours certains de recevoir le prix de leurs travaux, s'ils font congédiés ; ou d'en jouir eux-mêmes, s'ils reftent dans le convenant.

2°. Ont-ils fait des augmentations confidé-

rables ; ils font presque assurés d'être conservés ; par la raison même que leurs améliorations exigeroient un remboursement proportionné, que le Foncier ne sera pas toujours en état de faire.

3°. Ils ne sont assujettis qu'aux charges imposées par le Bail, & elles sont toujours proportionnées à la quotité du fermage qu'ils doivent payer.

Aucune entreprise ne doit donc les effrayer, soit qu'elle doive produire sur le champ des fruits considérables, soit que les effets n'en doivent être recueillis que dans plusieurs années.

Dans les autres Provinces de la France, on ne voit jamais les Fermiers entreprendre des améliorations, si ce n'est au commencement d'un Bail ; une jouissance même de neuf années ne suffit pas pour les exciter à faire la dépense d'engrais difficiles, tels que le marnage des terres. Encore moins les voit-on planter un seul arbre, s'ils n'y sont obligés, parce que d'autres jouiroient du fruit de leurs peines & de leurs dépenses.

Le Colon Domanier n'a point ces alarmes : la loi lui assure la jouissance du revenu qu'il a créé par son industrie, ou le prix de toute la nouvelle valeur que l'héritage doit à ses travaux.

Qu'il seroit donc utile de voir s'étendre & se propager dans toute la France, un Bail aussi

favorable aux Colons, & à la culture des terres!

Il n'eſt point, en Bretagne, de contrée plus cultivée & plus riche que l'uſement de Tréguier, où preſque tous les héritages ſont tenus à convenant. A quelle cauſe attribuer cette immenſe population, dont chaque famille trouve ſon travail, ſa ſubſiſtance, & juſqu'à ſon aiſance, dans une exploitation particulière? Les baux à convenant, néceſſairement diviſés en une foule de petits Domaines, ſont la cauſe de ce bienfait.

Qu'on autoriſe le rembourſement des fermages de convenant; bientôt, en Bretagne comme dans les autres Provinces, il s'établira de grandes exploitations, qui détruiſent la population.

Appercevons encore d'autres dangers. Trois ſortes de perſonnes tirent un profit du convenant : 1°. le Propriétaire foncier, par le droit de commiſſion & par le fermage; 2° le Colon ou Domanier, par la jouiſſance des ſuperfices, qu'il afferme à moitié à des Métayers; 3°. le Métayer qui a toute la peine de la culture de l'exploitation, tandis que le Colon en retire preſque ſeul tout l'avantage.

Si le ſyſtême de quelques Colons réuſſiſſoit, s'ils parvenoient à envahir la propriété des Fonciers, pourquoi ces Colons devenus alors les propriétaires du fonds, n'en ſeroient-ils pas expulsés à leur tour par les Métayers?

727



Ainſi, un nouveau déſordre feroit l'unique effet d'un ſyſtême qui auroit détruit la bonne-foi des conventions, les principes & les loix de la propriété.

Loin de nous ces alarmes. La Déclaration des Droits DE L'HOMME & DU CITOYEN avoit placé LA PROPRIÉTÉ ſous la protection des Loix. Quel hommage plus ſolemnel encore n'a-t-elle pas reçu par le PACTE à jamais mémorable que la Nation & ſes Armées viennent de jurer avec un appareil dont l'hiſtoire d'aucun Peuple n'offre l'exemple !

Le bruit majeſtueux des inſtrumens de guerre qui l'ont accompagné, ne s'eſt fait entendre que pour annoncer à la France entière le retour de la Paix.

Ce Serment de RESPECT POUR LES PROPRIÉTÉS & d'obéiſſance à la Loi, répété juſqu'aux extrémités du Royaume, doit être le plus ſûr garant du repos de tous les Citoyens, & le plus ferme appui de la tranquillité publique.

*FIN.*